



Besvarelse vedrørende overtrædelse af servitut, Kongeslusen

Medlem af Borgerrepræsentationen Marcus Vesterager (A) har den 4. november 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Jeg vil gerne bede forvaltningen redegøre for denne sag, jf. henvendelsen fra beboere på Kongeslusen angående overtrædelse af servitut. I forbindelse med redegørelsen må forvaltningen gerne beskrive, hvordan vi politisk kan sørge for, at overtrædelserne bliver bragt til ophør. På forhånd tak.

Svar

Medlem af Borgerrepræsentationen Marcus Vesterager (A) har den 4. november 2021 rettet henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen på vegne af beboerne på Kongeslusen. Beboerne oplever gener med bl.a. støj, skrald, trafik og parkering i forbindelse med udlejning af enkeltværelser i ejendommen Kongeslusen.

Sagsforløb

Den 9. oktober 2020 modtog forvaltningen ansøgning om tilbygning samt inddragelse af tagetage til beboelse, Kongeslusen. Den 27. maj 2021 er der givet byggetilladelse og her fremgår det, at boligen, der er godkendt som enfamiliehus, er på 177 m² med 10 værelser, et køkken, to wc og 2 bad.

På baggrund af tidligere henvendelser har forvaltningen oprettet en anmeldelsessag og den 3. november 2021 har forvaltningen sendt en henstilling om lovliggørelse af opdelt bolig til ejer af Kongeslusen. Forvaltningen har i den forbindelse gjort opmærksom på, at opdeling af boligen i enkeltværelser, herunder værelsesudlejning på særskilte lejekontrakter, forudsætter tilladelse fra henholdsvis boligreguleringsloven og byggeloven:

- Udlejning af enkeltværelser må ikke ske uden kommunens samtykke jf. Boligreguleringsloven § 47 stk. 2: "En bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke."
- Opdeling af boligen i enkeltværelser forudsætter byggetilladelse.

22-11-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 7970

Dokumentnummer i F2
550395

Sagsnummer i eDoc
2021-0355713

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Det skyldes, at det er en ændring af de brandmæssige forudsætninger, når udlejning af enkeltværelser sker på individuelle lejekontrakter, der sidestilles med etablering af klubværelser/-lejligheder, kollegium mv.

Forvaltningen vurderer, at der her er tale om en væsentlig ændring, der efter bygningsreglementet (BR18) § 5, stk. 3 kræver en byggetilladelse.

Forvaltningen har henstillet til, at opdeling af boligen i enkeltværelser, herunder udlejning af enkeltværelser på særskilte lejekontrakter, retligt lovliggøres ved, at der indhentes tilladelser (byggetilladelse og samtykke efter Boligreguleringsloven § 47 stk. 2), alternativt at det ulovlige forhold ophører. Forvaltningen skal i den forbindelse kunne påvise, at der er tale om ulovlig opdeling og udlejning af boligen.

Forvaltningen har samtidig gjort ejer opmærksom på, at opdeling af boligen i enkeltværelser er i strid med servitut lyst på ejendommen den 28. januar 1949, hvoraf det fremgår af servitutens punkt 1 og 5, at bygningen kun må tjene til beboelse for én familie, og at der ikke må foretages en indretning, der kan berøve kvarteret dets karakter af et roligt beboelses- og villakvarter. En opdeling af boligen i enkeltværelser med udlejning på særskilte lejekontrakter er således i strid med servitutbestemmelsen om, at boligen kun må tjene til beboelse for én familie. Hvis forvaltningen ikke er indstillet på at fravige servitutten, har kommunen ret til at håndhæve servitutten med hjemmel i planlovens § 43. Forvaltningen kan i den forbindelse påbyde ophør af opdeling af boligen i enkeltværelser. Inden der gives påbud, skal forvaltningen partshøre påbudsadressaten (ejer/udlejer).

Ejer har fået frist til den 18. november, hvor han bedes kontakte forvaltningen for at aftale det videre forløb.

Politisk handlerum

Herunder følger en kort redegørelse for forvaltningens udfordringer i sagen.

Udlejning af et enkelt værelse eller to, mens du selv bor i boligen, forudsætter ikke nogen tilladelse efter hverken boligreguleringsloven eller bygge- og planlovgivningen. Det samme gør sig gældende, hvis en bolig udlejes samlet til fx et bofællesskab/kollektiv, da det er en boform, der sidestilles med en familie.

Hvis boligen derimod udlejes som enkeltværelser på særskilte lejekontrakter, sidestilles dette med klubværelser/kollegieværelser, og det vil kræve byggetilladelse foruden samtykkekravet til enkeltværelsesudlejning. En sådan opdeling af boligen kan desuden være i strid med lokalplaner/byplanvedtægter og servitutter, som har bestemmelser om, at der fx kun må være en bolig pr. etage. Det gælder uanset, om

ejer/udlejer selv kalder udlejningen bofællesskab eller kollektiv, da det er de faktiske udlejningsforhold, der er afgørende.

Forvaltningen har mulighed for at påbyde ophør af opdeling af boligen i enkeltværelser, da det er et forhold, der kræver byggetilladelse. Hvis boligen er omfattet af en lokalplan med bestemmelser, som er til hinder for opdeling af boligen eller hvis opdelingen er i strid med en servitut, kan påbud om ophør også være funderet i planlovgivningen. Der er ikke nogen påbudshjemmel i boligreguleringsloven, men alene mulighed for at indgive politianmeldelse.

Inden der gives påbud, skal forvaltningen partshøre påbudsadressaten (ejer/udlejer). Det sker ved, at forvaltningen varsler påbuddet og redegør for de oplysninger, som forvaltningen vil lægge til grund for et påbud, og det har ejer/udlejer mulighed for at komme med bemærkninger til.

Forvaltningens udfordring er imidlertid, at det kan være svært at påvise, at boligens værelser udlejes enkeltvis således, at boligen reelt er opdelt i enkeltværelser, hvis fx ejer/udlejer påstår, at boligen udlejes samlet på én lejekontrakt. Forvaltningen har ikke i lovgivningen mulighed for at kræve at få indblik i lejekontraktsforhold, og derfor kan forvaltningen have svært ved at effektuere påbuddet. Dokumentation er ofte blot anmelders oplysninger evt. med billeder, og træk fra folkeregistret i forhold til ind- og udflytningsmønstre på adressen; og selvom forvaltningen skulle tage på besigtigelse, vil forvaltningen kun kunne konstatere, at der bor mange mennesker på en given adresse, som også kan være et bofællesskab/kollektiv. Det er kun, hvis beboerne frivilligt fremviser særskilte lejekontrakter, at der er en egentlig dokumentation for, at boligen er opdelt i enkeltværelser, der udlejes på særskilte lejekontrakter.

Forvaltningen vurderer, at opdeling af boligen i enkeltværelser, der udlejes særskilt, typisk vil opleves som generende i villaområder, hvor området er homogent med åbent og grønt præg, og hvor trafik og støj er langt mindre end i blandede boligområder med etageboligbebyggelse. I de fleste villaområder er der servitutter med bestemmelser, der hindrer fortætning, og der er enkelte områder, der er reguleret med lokalplan/byplanvedtægt. Selvom der kommunalpolitisk strammes op med lokalplanlægning, der hindrer fortætning, er der stadig en udfordring for forvaltningen at kunne påvise, at boligen er ulovlig opdelt i enkeltværelser.

Bevisbyrdeproblematikken kan ikke løses kommunalpolitisk, men det er den største udfordring i forhold til de værktøjer, som forvaltningen har i lovgivningen (boligreguleringsloven, byggeloven, planloven) for nuværende. Forvaltningens mulighed for at få indblik i lejekontrakter vil kræve en ændring af lovgivningen.

Ulovlig parkering

På grund af Kongeslusens geografiske placering, og begrænsede trafik-afvikling, er det ikke en af de gader, Københavns Kommunes parkeringsvagter oftest besøger. Det er dog muligt at indmelde ulovlig parkering til Område for Parkering fx via Københavns Kommunes app Giv et Praj. Meldingen går direkte til vagthavende, som kan vurdere, om der er parkeringsvagter i nærområdet, der kan omdirigeres. Det anbefales, at man vedhæfter et foto af den ulovlige parkering, så vagterne kan se, hvad der måtte være tale om. Man kan læse mere om appen, og også indgive praj på kommunens hjemmeside. <http://www.kk.dk/givetpraj>.

Selvom vagterne forsøger at imødekomme sådanne henvendelser så ofte som muligt, så vil det indgå i en prioritering af vagt-ressourcerne, så kontrolindsatsen giver mening for byen som helhed og så fremkommelighed og trafiksikkerheden sikres, der hvor der er det største behov. Forvaltningen kan derfor ikke garantere, at vi kan sende en vagt lige med det samme, men vi vil vurdere, om det er muligt i det enkelte tilfælde.

Støj

Støjgener fra private boliger er ikke omfattet af miljøbeskyttelsesloven. Kommunen kan derfor ikke regulere støjgener fra den pågældende bolig. Klager over støjen skal rettes til politiet.

Affald

Forvaltningen har i januar 2021 lavet aftale med ejer af ejendommen om at opstille ekstra affaldsbeholdere for at imødekomme affaldsbehov svarende til et beboerantal på 12 personer. Forvaltningen har 7. oktober 2021 været på tilsyn på adressen for at besigtige adgangsveje til affaldsbeholderne ifm. anlæg af ny indkørsel. Tilsynet gav ikke anledning til bemærkninger, og der blev ikke fundet skrald på eller omkring ejendommen.

Man kan som nabo til en ejendom give forvaltningen et praj (www.kk.dk/givetpraj), hvis der er uhensigtsmæssig opbevaring af en type affald, der tiltrækker rotter. I dette tilfælde kan kommunens skadedyrsenhed vurdere om tilsyn er nødvendigt og eventuelt udstede et påbud om fjernelse af affaldet.

Svaret er offentligt tilgængeligt på kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør